

Prenájom novostavby bytu v Bratislave môže zarobiť aj vyše 5 percent ročne



Author: The Advisors | Published: 24.03.2014

Jednou z najdôležitejších je kúpa toho správneho bytu. Najväčší výnos prinášajú malometrážne jednoizbové byty. Napríklad nový jednoizbový byt v treťom bratislavskom obvode dokáže ročne priniesť 5,6 percenta, zatiaľ čo trojizbový v Starom Meste zasa len štyri percenta. A to už je otázne, či stojí centrum mesta za všetky starosti a riziká s tým spojené.

Menšie byty majú výhodu v tom, že sú pri kúpe dostupnejšie. Najlacnejšie sú v treťom obvode, kde nový jednoizbový byt možno v priemere kúpiť za 70-tisíc eur. Takýto byt sa dnes v priemere prenájíma za 400 eur mesačne bez energií. Na výšku prenájmu a ročného výnosu má ešte vplyv viacero faktorov. Treba si dobre premyslieť aj ako byt zariadujete. „Príliš drahý nábytok a kuchynská linka znížia možný výnos, a pritom len kvôli nábytku nemožno pýtať vyššie nájomné. Na druhej strane lacné zariadenie priláka nižšie sociálne skupiny a hrozí aj rýchlejšia výmena nájomníkov,“ vysvetľuje Bianka Révayová, konzultant The Advisors.

Priemerné čisté ročné výnosy (%)					
Obvod	I.	II.	III.	IV.	V.
1-izbový byt	4,69	5,24	5,60	5,23	4,99
2-izbový byt	4,36	4,53	4,75	4,64	4,70
3-izbový byt	4,00	4,58	4,37	4,18	4,69

Pozornosť treba venovať výberu nájomníkov. Ich častá zmena prináša problémy s opotrebovaním bytu a vypadávajúcim príjmom. Len jeden mesiac ročne bez nájomníka znižuje celkový ročný výnos o 0,45%. Preto by majitelia bytov mali preferovať stálych a spoľahlivých nájomníkov hoci aj za cenu o niečo nižšieho nájomného. „Prenájom je z hľadiska ochrany prenajímateľa veľký risk. Keď nájomníci neplatia, tak ich nevie nejako vystaňovať a jedinou legálnou cestou je podať na súd žalobu o vypratanie nehnuteľnosti a následná exekúcia vyprataním nehnuteľnosti. To trvá týždne až mesiace a neplatiči medzičasom obývajú a znehodnocujú jeho vlastný byt,“ upozorňuje Bianka Révayová, konzultant The Advisors.

Ak sa v minulosti oplátilo kúpiť byt na hypotéku a tento následne prenajímať, dnes to neplatí. Úročenie

hypotekárnych úverov vyženie celkovú cenu bytu na takú úroveň, že ročný výnos prudko klesá. Ak by sme najvýnosnejšie byty financovali na 90 % pri úroku 3,5 % počas 20 rokov, celkový výnos počas tohto obdobia by bol len tesne na 0,30% ročne.

Hoci prenájom nie je taký jednoduchý ako sa zdá, stále dokáže za dobrých podmienok priniesť lepší ročný zisk než iné finančné nástroje. Termínované vklady a sporiace účty sa sotva dostávajú nad jedno percento ročne. Nehovoriac o prípadnom náraste ceny nehnuteľnosti v horizonte niekoľkých rokov. „Je však dôležité držať sa týchto dôležitých pravidiel a nechať si poradiť od odborníkov,“ dodáva Bianka Révayová, konzultant The Advisors.

Ilustračné foto: rezidenciadrazdiak.sk

24.03.2014 21:03, The Advisors